

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成１１年法律第１１７号改正平成１３年法律第１５１号、以下「ＰＦＩ法」という。）第８条の規定により、「東京大学(駒場)駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業」（以下「本事業」という。）に係る事業者の選定に関する客観的な評価結果をここに公表する。

平成１７年 ２月２８日

国立大学法人東京大学 総長 佐々木 毅

**東京大学(駒場)駒場コミュニケーション・プラザ
施設整備等事業**

審 査 講 評

平成 1 7 年 2 月 2 8 日

東京大学(駒場)駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業に係る審査会

< 目 次 >

1 . 事業概要	1
(1) 事業名	1
(2) 公共施設等の管理者等	1
(3) 敷地の概要	1
(4) 事業内容	1
(5) 事業期間	2
(6) 事業の実施	2
2 . 経緯	3
(1) 落札者決定までの主な経緯	3
(2) 事業者選定方式	4
(3) 事業者選定方法	4
(4) 事業者選定の体制	4
3 . 第一次審査（競争参加資格等審査）	5
(1) 第一次審査の概要	5
(2) 応募状況	5
(3) 競争参加資格等確認グループ	5
4 . 第二次審査（提案内容審査）	6
(1) 第二次審査の概要	6
(2) 入札金額の確認（開札）	6
(3) 基礎項目審査	6
(4) 加算項目審査	7
(5) 総合評価	7
(6) V F M評価	7
5 . 落札者の提案概要	8
(1) スケジュール（予定）	8
(2) 駒場コミュニケーション・プラザの概要	8
6 . 審査講評	9
(1) 総合講評	9
(2) 個別講評	9
(3) 優秀提案者の選定	14

1. 事業概要

(1) 事業名

東京大学(駒場)駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業

(2) 公共施設等の管理者等

国立大学法人東京大学 総長 佐々木 毅

代理人 国立大学法人東京大学 施設部長 山田 泰二

(3) 敷地の概要

敷地の概要は以下のとおり。

建設地	東京都目黒区駒場3丁目8番1号 東京大学駒場 キャンパス構内	
敷地面積	駒場 キャンパス全体 約255,000m ²	
本事業計画地面積	駒場 キャンパス内 約12,800m ²	
敷地前面道路	西側道路	幅員 7m
	北側道路	幅員 18m
用途地域	第一種中高層住居専用地域	
高度地区	第二種高度地区	
防火・準防火	準防火地域	
日影規制	3時間・2時間	
建ぺい率/容積率	60% / 200%	

(4) 事業内容

本事業のうち北館(二期工事)は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者(入札説明書の定めるところにより、本事業を実施する者として選定されたPFI法第2条第5項に規定する選定事業者をいう。以下同じ。)が東京大学(駒場)駒場コミュニケーション・プラザ施設(以下「本施設」という。)の北館の設計、建設及び工事監理を行った後も施設(北館)を自ら所有し、施設供用開始の日から事業期間中に係る維持管理業務及び運營業務を遂行、事業期間終了時に本学に施設(北館)の所有権を無償で移転するBOT(Build Operate Transfer)方式により実施する。

また、本事業のうち南館及び和館(二期工事・中庭等の外構工事を含む)は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者が本施設の南館及び和館の設計、建設及び工事監理を行った後、本学に施設(南館及び和館)の所有権を移転し、施設供用開始の日から事業期間中に係る維持管理業務及び運營業務を遂行するBTO(Build Transfer Operate)方式により実施する。

本事業は、本施設の設計、建設及び工事監理並びに維持管理業務、学校事務業務及び教育研究の補助業務に係る対価として本学が選定事業者に費用を支払うものである。

ア 施設整備業務

事前調査業務（地質調査、土壤汚染調査、埋蔵文化財発掘調査を含む）及びその関連業務

施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務

施設整備に係る敷地造成等（一部撤去工事を含む）、建設工事及びその関連業務
工事監理業務

周辺家屋影響調査・対策

電波障害調査・対策

建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

イ 維持管理業務

建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む）

建築設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む）

外構施設保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む）

清掃業務（建築物内部及び外部・事業計画地内の清掃業務）

保安警備業務

植栽維持管理業務

ウ 運営業務

北館（教育研究施設部分）の学校事務業務及び教育研究の補助業務

北館（福利厚生施設部分）の購買業務（物品の販売・サービスの提供等）

北館（福利厚生施設部分）の書籍業務（書籍・教科書等の販売等）

南館（食堂 A・B・C 及び食堂 D 部分）の食堂運営業務

(5) 事業期間

事業契約締結の日の翌日から平成 31 年 3 月 31 日まで

(6) 事業の実施

落札者は、特別目的会社を設立し、事業契約を締結し、事業を実施する。

２．経緯

(1) 落札者決定までの主な経緯

落札者決定までの主な経緯は以下のとおりである。

平成 16 年 05 月 28 日	(1) 実施方針の公表
平成 16 年 06 月 04 日	(2) 実施方針の説明会
平成 16 年 06 月 07 日・06 月 08 日	(3) 実施方針に関する質問の受付
平成 16 年 06 月 07 日・06 月 08 日	(4) 実施方針に関する意見の受付
平成 16 年 06 月 30 日	(5) 実施方針に関する質問回答及び意見の公表
平成 16 年 07 月 28 日	(6) 実施方針に関する質問回答の公表(追加)
平成 16 年 08 月 12 日	(7) 特定事業の選定
平成 16 年 09 月 08 日	(8) 入札公告
平成 16 年 09 月 14 日	(9) 現地説明会
平成 16 年 09 月 15 日・09 月 16 日	(10) 入札説明書等に関する第 1 回質問の受付
平成 16 年 10 月 04 日	(11) 入札説明書等に関する第 1 回質問回答の公表(先行)
平成 16 年 10 月 07 日	(12) 入札説明書等に関する第 1 回質問回答の公表
平成 16 年 10 月 12 日・10 月 15 日	(13) 競争参加資格確認申請書等の受付
平成 16 年 10 月 22 日	(14) 競争参加資格確認結果の通知
平成 16 年 10 月 25 日・10 月 26 日	(15) 入札説明書等に関する第 2 回質問の受付
平成 16 年 11 月 16 日	(16) 入札説明書等に関する第 2 回質問回答の公表
平成 16 年 12 月 03 日	(17) 入札説明書等に関する第 2 回質問回答の公表(追加)
平成 16 年 12 月 21 日・12 月 22 日	(18) 入札書及び入札提案書類の受付
平成 16 年 12 月 22 日	(19) 開札
平成 17 年 01 月 27 日	(20) 入札提案書類等に関するヒアリング
平成 17 年 02 月 03 日	(21) 落札者の決定・公表

(2) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、設計、建設及び工事監理並びに維持管理及び運営の各業務を通じて、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものである。したがって、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、事業者の選定に当たっては、入札金額及び事業運営能力、設計、建設及び工事監理並びに維持管理及び運営能力、その他の条件等を総合的に評価し落札者を決定する、総合評価落札方式による一般競争入札をもって行う。

(3) 事業者選定方法

事業者の選定は、二段階の審査により実施し、第一次審査として競争参加資格等審査、第二次審査として提案内容審査を行う。競争参加資格等審査は、提案内容審査のための提案を受け付ける入札参加者を選定するためにのみ用いることとし、提案内容審査には持ち越さない。

(4) 事業者選定の体制

審査に関しては、「東京大学PFI事業推進委員会」における学識経験者等及び本学教職員で構成する「東京大学（駒場）駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業に係る審査会」（以下「審査会」という。）が行う。

審査会は、事業者の決定基準に関する審議並びに提出された入札提案書類の審査及び優秀提案の選定を行う。審査会は下記の11名の委員で構成される。なお、審査会は非公開とする。

審査委員会の委員は以下のとおりである。

委員長	林 良博	東京大学副学長
委員 (五十音順)	小幡 純子	上智大学教授
	金井 利之	東京大学法学政治学研究科助教授
	金本 良嗣	東京大学経済学研究科教授
	長澤 泰	東京大学工学系研究科教授
	中村 耕三	東京大学医学系研究科教授
	西村 厚	日本PFI協会理事
	兵頭 俊夫	東京大学総合文化研究科教授
	光多 長温	鳥取大学教授
	森 晃憲	東京大学財務部長
	山田 泰二	東京大学施設部長

3. 第一次審査（競争参加資格等審査）

(1) 第一次審査の概要

第一次審査は、第二次審査のための提案等を行う入札参加者としての適正な資格と必要な能力があると認められる実績を有するかを審査するものであり、競争参加資格確認申請書等を提出した入札参加者に対して、入札参加企業、入札参加グループの構成員及び協力会社が、入札説明書に示した資格、実績等の要件を満たしていることを確認した。

(2) 応募状況

平成16年10月15日までに7グループの応募があり、入札参加グループより提出された競争参加資格確認申請書等について競争参加資格等審査を行った結果、いずれの入札参加グループも入札説明書等に示した競争参加資格等を満たしており、第二次審査のための入札提案書類を受け付けるに値する能力を有しているものと認められ、平成16年10月22日に通知した。ただし、平成16年12月21日に、1つの入札参加グループより入札辞退届が提出され、これを受理した。

競争参加資格等が確認され、平成16年12月22日に入札提案書類を提出した6つの入札参加グループは(3)のとおりである。

(3) 競争参加資格等確認グループ

（入札参加グループ名：五十音順）

入 札 参 加 グ ル ー プ 名	代表企業	構 成 員	協力会社
安 藤 建 設 グ ル ー プ	安藤建設(株)	大成(株) (株)協和エクシオ 日比谷総合設備(株)	(株)日総建 (株)総合設備コンサルタント (株)船場 (株)景観設計研究所 日東紡音響エンジニアリング(株) ミニストップ(株) (株)毎日コムネット (株)三省堂書店 (株)日本レストランエンタプライズ (株)エビラ
伊 藤 忠 商 事 グ ル ー プ	伊藤忠商事(株)	(株)久米設計 鉄建建設(株) (株)九電工 (株)ハリマビステム	東京大学消費生活協同組合 コンパスグループジャパン(株)
大 林 組 グ ル ー プ	(株)大林組	(株)京王設備サービス	(株)内藤建築事務所 オーク設備工業(株) 東京大学消費生活協同組合 (株)ムーブプランニングアンドオペレーターズ 総合警備保障(株)
鹿 島 建 設 グ ル ー プ	鹿島建設(株)	(株)太平エンジニアリング	(株)類設計室 東京大学消費生活協同組合
コスモライフ グ ル ー プ	(株)コスモスライフ	(株)竹中工務店 太平ビルサービス(株)	(株)リクルート 香山壽夫建築研究所 (株)建築設備設計研究所 コクヨビジネスサービス(株) 東京大学消費生活協同組合
新 日 本 製 鐵 グ ル ー プ	新日本製鐵(株)	(株)共立メンテナンス (株)ビケンテクノ	(株)東急設計コンサルタント 三機工業(株) (株)関電工 (株)ビルネット 東京大学消費生活協同組合 (株)共立フーズサービス

4．第二次審査（提案内容審査）

(1) 第二次審査の概要

総合評価落札方式により落札者を決定するため、資格審査を通過した入札参加者に対して、入札価格とその他の条件を総合的に評価し、大学にとって最も有利な提案を行ったものを選定するものである。

ア 入札金額の確認

入札書に記載された入札金額が予定金額の範囲内であることを確認する。予定金額を超える場合は失格とする。

全ての入札参加者の入札金額が予定金額を超えている場合は、再度入札を行う。この場合、再入札に際して提案内容の変更を行うことは許されるものとする。

イ 基礎項目審査

基礎項目審査では、入札金額が予定金額の範囲内であることが確認された入札参加者の提案内容が、要求水準の基礎項目を全て充足しているかについて審査を行う。要求水準の基礎項目を全て充足している場合は適格とし、配点500点を付与する。1項目でも要求水準の基礎項目を充足していない、又は要求水準の基礎項目について記載のない場合は失格とする。

ウ 加点項目審査

基礎項目審査において配点を付与された提案について、加点項目審査を行う。加点項目審査は、入札参加者の提案内容について、各評価項目の評価基準等に応じて配点（加点）を付与する。配点の合計は500点とする。

エ 優秀提案者の選定

基礎項目審査点と加点項目審査点の合計を入札金額で除して得た数値（以下「総合評価値」という。）を比較し、総合評価値の最も高い提案者を優秀提案者として選定する。

(2) 入札金額の確認（開札）

平成16年12月22日、入札書の開札を行った結果、5つの入札参加グループの入札金額が予定金額の範囲内であること、1つの入札参加グループの入札金額が予定金額を超えていることを確認した。この時点で、入札金額が入札予定金額を超えている入札参加グループを失格とした。

以下の項目は、入札金額の確認を通過した5つの入札参加グループについて記載する。

(3) 基礎項目審査

平成17年1月31日、審査会において各入札参加グループの入札提案書類について、大学が提示した要求水準の基礎項目を充足しているかどうかを審査した。その結果、すべての入札参加グループの提案が要求水準の基礎項目を充足していることが確認できたので、各入札参加グループに配点500点を付与した。

(4) 加点項目審査

ア 審査基準

加点項目審査では、平成17年1月31日、審査会において各入札参加グループの入札提案書類について、落札者決定基準に示した評価項目（施設計画・施工計画等に関する事項、運営計画・維持管理計画等に関する事項、事業計画等に関する事項）毎に、大学が提示した要求水準を超える優れた提案であるかどうかを審査し、優れた提案であると評価した場合には、加点項目毎に加点を行った（500点満点）。

なお、加点項目審査の評価項目（評価の視点）及び審査基準等の詳細については「東京大学(駒場)駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業 落札者決定基準」を参照されたい。

イ 加点項目審査の結果

審査基準に基づき、審査会において加点項目の審査を行った。加点項目審査の結果は以下のとおりである。

評価項目(評価の視点)		配点	安藤建設グループ	伊藤忠商事グループ	大 林 組グループ	鹿島建設グループ	コスモスライフグループ
施設計画・施工計画等	周辺景観への配慮	60	33.7500	33.7500	28.1250	54.3750	39.3750
	機能性・室内環境	70	37.1875	37.1875	21.8750	63.4375	43.7500
	経済性	50	31.2500	34.3750	34.3750	40.6250	28.1250
	施工計画	20	11.8750	12.5000	13.7500	15.6250	15.6250
運営計画・維持管理計画等	学校事務・教育研究の補助	20	13.1250	15.6250	14.3750	18.1250	16.2500
	購買	30	17.8125	17.8125	18.7500	21.5625	20.6250
	書籍	40	26.2500	26.2500	28.7500	30.0000	27.5000
	食堂運営	50	31.2500	31.2500	32.8125	42.1875	35.9375
	維持管理計画	40	22.5000	22.5000	20.0000	28.7500	28.7500
事業計画等	事業主体の経営能力・遂行能力	30	18.7500	19.6875	22.5000	24.3750	20.6250
	事業収支計画の安定性	30	15.0000	15.9375	12.1875	26.2500	21.5625
	資金調達計画の安定性	30	16.8750	18.7500	14.0625	23.4375	21.5625
	総管理計画	30	23.4375	24.3750	18.7500	26.2500	20.6250
加点合計		500	299.0625	310.0000	280.3125	415.0000	340.3125
加点は小数点以下4桁までの表記である。							

(5) 総合評価

総合評価の結果は下表のとおりであり、鹿島建設グループを落札者として決定した。

項 目 \ グループ	安藤建設グループ	伊藤忠商事グループ	大 林 組グループ	鹿島建設グループ	コスモスライフグループ
基 礎 点	500.0000	500.0000	500.0000	500.0000	500.0000
加 点	299.0625	310.0000	280.3125	415.0000	340.3125
得 点 合 計 (A)	799.0625	810.0000	780.3125	915.0000	840.3125
入 札 金 額 (B) 円	3,560,268,629	4,084,651,882	3,077,449,484	3,116,569,189	3,209,568,000
総合評価値(A/B) × 10 ⁸	22.4439	19.8303	25.3558	29.3592	26.1815
順 位	4	5	3	1	2
得点及び総合評価値は小数点以下4桁までの表記である。					

(6) VFM評価

落札者の提案に基づきVFMの評価を行った結果、約26.1%となることが確認された。

5 . 落札者の提案概要

< 落札者：鹿島建設グループ >

(1) スケジュール（予定）

ア 事業契約の締結	平成17年	3月
イ 設計及び建設期間	北 館	平成17年 4月～平成18年 3月
	南館・和館	平成17年 4月～平成18年 9月
ウ 施設の供用開始	北 館	平成18年 4月
	南館・和館	平成18年10月
エ 維持管理及び運営期間	北 館	平成18年 4月～平成31年 3月
	南館・和館	平成18年10月～平成31年 3月

(2) 駒場コミュニケーション・プラザの概要

	北 館	南 館	和 館
ア 構造種別	R C 造	R C 造	R C 造
イ 階 数	地上3階 地下1階	地上3階 地下1階	地上1階 地下 - 階
ウ 建築面積	1,804 m ²	2,465 m ²	447 m ²
エ 延べ面積	4,729 m ²	4,843 m ²	357 m ²
オ 延べ面積合計	(	9,929 m ²	)
カ 建物高さ	13.65 m	13.50 m	7.25 m

落札者グループの提案内容（イメージ図等）は、別添資料を参照のこと。

6 . 審査講評

(1) 総合講評

本事業が、設計・建設・維持管理の各業務のみならず学校事務・教育研究の補助・購買・書籍・食堂運営の各業務をも含み、かつ、ＢＯＴ方式とＢＴＯ方式の一体化といった極めて高度な提案を求めているのに対し、いずれの入札参加グループの提案も意欲的な取り組みとともに独自の強みを活かし、民間事業者ならではの創意工夫を大いに発揮したものであり、その熱意に敬意を払うところである。

なかでも、優秀提案者として選定された鹿島建設グループの提案は、施設計画・施工計画等に関する事項においては、大学が提示した要求水準の意図を十分に理解し、これらを高いレベルで実現する内容であった。また、運営計画・維持管理計画等に関する事項においては、運営業務（独立採算部分）を実施する協力会社等と綿密で十分な協議を行っており、具体的に積極的な内容であった。さらに、事業計画等に関する事項においても、金融機関等と綿密で十分な協議を行っており、具体的に安定的な内容であった。

(2) 個別講評

各入札参加グループの提案に関して、特記すべき事項は下記のとおりである。

ア 施設計画・施工計画等に関する事項

安藤建設グループ

- ・ 隣接する駒場図書館・多目的ホールのデザインを取り込み、周辺建物との統一感のとれたデザインとしており、キャンパス空間の環境に配慮した提案であった。
- ・ 北館の１階に購買・書籍を設置（外部から直接利用が可能）、南館の食堂にエスカレーターを設置するなど、施設の使いやすさに配慮した提案であった。
- ・ 北館のエントランスホールとイベントホールを一体化、２・３階に交流ラウンジを設置、購買にイートインスペースを設置するなど、施設の利用者間の交流に配慮した提案であった。
- ・ 南館の共用スペースにゆとりを確保、食堂に面して屋外テラス・バルコニーを設置するなど、施設の利用者間の交流に配慮した提案であった。
- ・ 西面ガラスにLow-eガラスを採用、西壁面の躯体と仕上げ間に空気層を設置、雨水を有効利用するなど、経済性や自然環境に配慮した提案であった。
- ・ ただし、北館の多目的教室（臨時の教科書販売所）を３階に配置することによる利便性について、多少無理があると考えられる。

伊藤忠商事グループ

- ・ 異なる用途の表情を統一するためコロネード（回廊）を採用するとともに、積極的に屋上を緑化しており、キャンパス空間の環境に配慮した提案であった。
- ・ 北館の１階に購買・書籍を設置（外部から直接利用が可能）、北館の多目的教室（臨時の教科書販売所）を２階に設置するなど、施設の使いやすさに配慮した提案であった。
- ・ 北館の２・３階に交流ラウンジを設置するなど、施設の利用者間の交流に配慮した

提案であった。

- ・ 南館の食堂に面してルーフテラスを設置するなど、施設の利用者間の交流に配慮した提案であった。
- ・ 全ガラスにLow-eガラスを採用、南館に自然通風システム（外部環境の計測による自然通風システム）を採用、雨水を有効利用するなど、経済性や自然環境に充分に配慮した提案であった。
- ・ ただし、北館・南館の共用スペース（エントランスホール、階段・エレベーター等）のゆとり、正門方向からの駒場図書館への動線等に、多少無理があると考えられる。

大林組グループ

- ・ 隣接する駒場図書館と調和したコロネード（回廊）を北館にも採用、イチョウ並木の主軸を多目的ホールの手前まで新たに設置するとともに、積極的に屋上を緑化しており、キャンパス空間の環境に配慮した提案であった。
- ・ 南館を実質的に2階建て（利用者の利便性の向上）にするなど、施設の使いやすさに配慮した提案であった。
- ・ 北館の2・3階に交流ラウンジを設置するなど、施設の利用者間の交流に配慮した提案であった。
- ・ 南館の共用スペースにゆとりを確保、食堂に面してステップガーデンを設置するなど、施設の利用者間の交流に配慮した提案であった。
- ・ 外装に自浄作用のある磁器質タイルを採用、雨水を有効利用するなど、経済性や自然環境に配慮した提案であった。
- ・ ただし、北館の身体運動実習室・多目的教室の配置（2層にわたっている）、南館の食堂の入口周りのスペースや動線、正門方向からの駒場図書館への動線等に、多少無理があると考えられる。
- ・ また、受変電設備を屋内型とすること、北館の中庭側にバルコニーを設置することの要求水準に対して、その達成の検討に不十分な部分があると考えられる。

鹿島建設グループ

- ・ 隣接する駒場図書館のデザイン（庇の高さ、柱とサッシュのリズム、外壁の材料）を基調とし、イチョウ並木の延伸としてカツラ並木を新たに設置するとともに、積極的に屋上を緑化しており、キャンパス空間の環境に配慮した提案であった。
- ・ 北館の1階に購買・書籍を設置（外部から直接利用が可能）、南館を実質的に2階建て（利用者の利便性の向上）にするなど、施設の使いやすさに配慮した提案であった。
- ・ 北館の2・3階に交流ラウンジを設置するなど、施設の利用者間の交流に配慮した提案であった。
- ・ 南館の共用スペースにゆとりを確保、食堂に面してデッキ空間・テラス空間を設置するなど、施設の利用者間の交流に配慮した提案であった。
- ・ 北館・南館にエコシャフトを採用、雨水を有効利用するなど、経済性や自然環境に配慮した提案であった。

- ・ その他、多目的便所にオストメイトを設置、事業終了時の引き継ぎに関する効果的な提案など、細部の事項にまで配慮した提案であった。

コスモスライフグループ

- ・ 施設の高さを抑え（北館を２階建て＋屋上階、南館を２階建て）、コロネード（回廊）・パサージュ等を設置するとともに、積極的に屋上を緑化しており、キャンパス空間の環境に配慮した提案であった。
- ・ 南館を実質的に２階建て（利用者の利便性の向上）にするなど、施設の使いやすさに配慮した提案であった。
- ・ 北館の購買と書籍をイベントホールで一体化、２・３階に交流ラウンジを設置、書籍に読書スペースを設置するなど、施設の利用者間の交流に配慮した提案であった。
- ・ 南館の共用スペースにゆとりを確保、１階にコモンギャラリーを設置、食堂に面して屋外テラスを設置するなど、施設の利用者間の交流に配慮した提案であった。
- ・ 北館の実習室に北側ハイサイドライトを設置、南館の年間冷房室の廃熱利用を採用、雨水を有効利用するなど、経済性や自然環境に配慮した提案であった。
- ・ ただし、北館の中庭側にバルコニーを設置することの要求水準に対して、その達成の検討に不十分な部分があると考えられる。

イ 運営計画・維持管理計画等に関する事項

安藤建設グループ

- ・ 学校事務・教育研究の補助業務において、北館の２階に総合受付として集約、情報の共有・マルチジョブ体制の確立、イントラネットを活用した予約システム等の構築など、業務の効率性・効果性に配慮した提案であった。
- ・ 購買業務において、商品群やサービス内容により特化した専門企業２社（日用品部門、専門サービス部門）による実施体制を採用するなど、利用者の利便性に配慮した提案であった。
- ・ 書籍業務において、大手書籍販売店としての実績（他大学における実績を含む）を活かすとともに、本部との連携を強化した実施体制を採用するなど、利用者の利便性に配慮した提案であった。
- ・ 食堂運営業務において、食堂Ａ（バラエティーカフェテリア）、食堂Ｂ（カフェバー・イタリアン）、食堂Ｂ'（ベーカリー カフェ）、食堂Ｃ（セットカフェテリア）、食堂Ｄ（パンケットスペースを有する和食専門店）を配置するとともに、バリエーションに富んだ食を提供するなど、利用者の利便性に配慮した提案であった。
- ・ 維持管理業務において、マルチジョブ体制の確立、利用頻度に応じた効率的な業務の実施、ＣＡＦＭの活用など、業務の効率性・効果性に配慮した提案であった。

伊藤忠商事グループ

- ・ 学校事務・教育研究の補助業務において、効率的なヘルプデスク機能の採用、情報の共有・マルチジョブ体制の確立、イントラネットを活用した予約システム等の構築など、業務の効率性・効果性に配慮した提案であった。
- ・ 購買業務において、大学における購買業務の実績を活かすとともに、商品群やサービス内容により特化した３チーム（コンビニチーム、勉強研究チーム、幹旋・紹介チ

- ーム)による実施体制を採用するなど、利用者の利便性に配慮した提案であった。
- ・ 書籍業務において、大学における書籍業務の実績を活かすとともに、商品群やサービス内容により特化した3チーム(専門書チーム、教科書チーム、総合受付チーム)による実施体制を採用するなど、利用者の利便性に配慮した提案であった。
- ・ 食堂運営業務において、食堂A(カフェテリア)、食堂B・C(フードコート)、食堂D(ラウンジカフェ)、弁当等販売(コンビニエンスショップ)を配置するとともに、バリエーションに富んだ食を提供するなど、利用者の利便性に配慮した提案であった。
- ・ 維持管理業務において、マルチジョブ体制の確立、利用頻度に応じた効率的な業務の実施、施設情報システムの活用など、業務の効率性・効果性に配慮した提案であった。

大林組グループ

- ・ 学校事務・教育研究の補助業務において、北館の2階に総合受付として集約、情報の共有・マルチジョブ体制の確立、イントラネットを活用した予約システム等の構築など、業務の効率性・効果性に配慮した提案であった。
- ・ 購買業務において、大学における購買業務の実績を活かすとともに、商品群やサービス内容により特化した3チーム(コンビニチーム、勉学研究チーム、斡旋・紹介チーム)による実施体制を採用するなど、利用者の利便性に配慮した提案であった。
- ・ 書籍業務において、大学における書籍業務の実績を活かすとともに、商品群やサービス内容により特化した3チーム(専門書チーム、教科書チーム、総合受付チーム)による実施体制を採用するなど、利用者の利便性に配慮した提案であった。
- ・ 食堂運営業務において、食堂A(カジュアルカフェテリア)、食堂B(オリエンタルフードコート)、食堂C(ガーデンラウンジ)、食堂D(イタリアンカフェ)を配置するとともに、バリエーションに富んだ食を提供するなど、利用者の利便性に配慮した提案であった。
- ・ 維持管理業務において、マルチジョブ体制の確立、日常の課題をフィードバックした効率的な業務の実施など、業務の効率性・効果性に配慮した提案であった。

鹿島建設グループ

- ・ 学校事務・教育研究の補助業務において、情報の共有・マルチジョブ体制の確立、イントラネットを活用した予約システム等の構築など、業務の効率性・効果性に配慮した提案であった。
- ・ 購買業務において、大学における購買業務の実績を活かすとともに、商品群やサービス内容により特化した3チーム(コンビニチーム、勉学研究チーム、斡旋・紹介チーム)による実施体制を採用するなど、利用者の利便性に配慮した提案であった。
- ・ 書籍業務において、大学における書籍業務の実績を活かすとともに、商品群やサービス内容により特化した3チーム(教科書販売チーム、書籍販売チーム、サービスセンターチーム)による実施体制を採用するなど、利用者の利便性に配慮した提案であった。また、大手書籍販売店との共同での各種イベント等を提案している。
- ・ 食堂運営業務において、食堂A(クイック&アラカルト)、食堂B・C(リラックス&コンビネーション)、食堂D(イタリアンカフェ&スイーツ)を配置するとともに、バリエーションに富んだ食を提供するなど、利用者の利便性に配慮した提案であ

った。

- ・ 維持管理業務において、マルチジョブ体制の確立、利用頻度に応じた効率的な業務の実施、C A F Mの活用など、業務の効率性・効果性に配慮した提案であった。

コスモスライフグループ

- ・ 学校事務・教育研究の補助業務において、北館の1階に総合受付（ヘルプデスク）として集約、情報の共有・マルチジョブ体制の確立、イントラネットを活用した予約システム等の構築など、業務の効率性・効果性に配慮した提案であった。
- ・ 購買業務において、大学における購買業務の実績を活かすとともに、商品群やサービス内容により特化した3チーム（コンビニ商品チーム、勉強研究機器チーム、幹旋・紹介チーム）による実施体制を採用するなど、利用者の利便性に配慮した提案であった。
- ・ 書籍業務において、大学における書籍業務の実績を活かすとともに、商品群やサービス内容により特化した3チーム（専門書チーム、教科書チーム、総合受付チーム）による実施体制を採用するなど、利用者の利便性に配慮した提案であった。
- ・ 食堂運営業務において、食堂A（メインダイニング）、食堂B（フードプラザ）、食堂C（アジアン業態）、食堂D（ヨーロピアンカフェ&バール業態）、テイクアウトカウンターを配置するとともに、バリエーションに富んだ食を提供するなど、利用者の利便性に配慮した提案であった。
- ・ 各運営業務において、専門家によるアドバイスの実施を積極的に提案している。
- ・ 維持管理業務において、利用頻度に応じた効率的な業務の実施、F M Sの活用など、業務の効率性・効果性に配慮した提案であった。

ウ 事業計画等に関する事項

安藤建設グループ

- ・ 実施体制において、特色ある各分野の専門企業を結集し連合体で業務を遂行しようという、意欲的な提案であった。

伊藤忠商事グループ

- ・ 代表企業がプロジェクトマネジメントの主役となり、構成員並びに協力会社の担当業務を一元的に管理しようという、意欲的な提案であった。

大林組グループ

- ・ 事業計画、実施体制等がよく整合しており、全体のバランスが取れている提案であった。

鹿島建設グループ

- ・ 運営業務（独立採算部分）に当たる者等と、事業リスクの分担や対応策等について踏み込んだ協議がなされており、具体的かつ積極的であるとともに、安定度の高い提案であった。

コスモスライフグループ

- ・ 事業計画、実施体制等がよく整合しており、全体のバランスが取れている提案であった。

(3) 優秀提案者の選定

以上の審査の結果、各入札参加グループの提案の基礎項目審査及び加点項目審査の得点合計は、安藤建設グループ：799.0625点、伊藤忠商事グループ：810.0000点、大林組グループ：780.3125点、鹿島建設グループ：915.0000点、コスモスライフグループ：840.3125点となった。

また、各入札参加グループの得点合計を入札金額で除して求めた総合評価値は、安藤建設グループ：22.4439ポイント、伊藤忠商事グループ：19.8303ポイント、大林組グループ：25.3558ポイント、鹿島建設グループ：29.3592ポイント、コスモスライフグループ：26.1815ポイントとなり、鹿島建設グループが最も高い総合評価値を取得したことにより同グループを優秀提案者として選定した。

優秀提案者として選定された鹿島建設グループの提案は、約26.1%のVFMを達成できるとともに、民間事業者ならではの質の高いサービスの提供がなされることによって、PFI事業としての効果を十分に得られることが期待できる。

東京大学(駒場) 駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業 (別添資料)
 落札者グループの提案内容(イメージ図等)



外観透視図(全体鳥瞰)



外観透視図(エントランスゲート)



内観透視図(イベントホール)

施設計画の概要			
	北 館	南 館	和 館
構造種別	R C 造	R C 造	R C 造
階 数	3 / 1	3 / 1	1 / -
建築面積	1,804㎡	2,465㎡	447㎡
延べ面積	4,729㎡	4,843㎡	357㎡
延べ面積合計	(9,929㎡)		
建物高さ	13.65m	13.50m	7.25m